

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



EKORNVEIEN 3B

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

25

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

EKORNVEIEN 3B

Prisantydning	4 490 000
Fellesgjeld	105 000
Omkostninger	125 360
Totalpris	4 720 360
Fellesutgifter	5 949 pr. mnd.
P-rom	90 m2
Bruksareal	90 m2
Soverom	3
Bad	2
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1895



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler MNEF

90 23 95 40 / jeanette@bs-partners.no



Storgaten 47 3126 Tønsberg



STANDARD

Velkommen til E Kornveien 3 B - virkelig staselig og ærverdig leilighetskompleks. Interiørmessig en moderne og tidsriktig leilighet som er lekkert innredet. En sjelden leilighet som oser av sjarme og god atmosfære i kombinasjon med det smakfulle og moderne. Svært innholdsrik og arealeffektiv leilighet med en god planløsning.

Her får man hele 3 soverom og 2 bad - en sjelden mulighet. Leiligheten er påkostet og modernisert. Nye vinduer i stuen og ny balkong utenfor stuen (terrassedøren står for tur til å bli skiftet av sameiet). Nye gulv i stue, kjøkken og to av soverommene - i den anledning ble det etterisolert med ca. 5 cm. De fleste veggflater og himlinger er sparklet og malt i slett utførelse, noe som bidrar til et stramt og moderne uttrykk. Det er gjort klart for skyvedørsgarderobe på det minste soverommet. El-anlegget er påkostet og modernisert og i den anledning ble det lagt opp til el-billader på parkeringsplassen. Kjøkkenet er ombygget og det er satt inn helt ny kjøkkeninnredning. Alt av integrerte hvitevarer som kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, komfyr og steketopp. Kjøkkeninnredningen har rikelig med praktiske oppbevaringsskuffer. Stor benkeplate - en ideell plass for baking og kokkelering. Kjøkkenet er selve hjertet i leiligheten - en sosial og yndet samlingsplass for store og små. Romslig stue som også fremstår som lun og hyggelig stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har utgang til herlig, overbygget balkong (sol fra tidlig til sent). 2 bad, hvorav det ene har dusj og det andre har badekar.

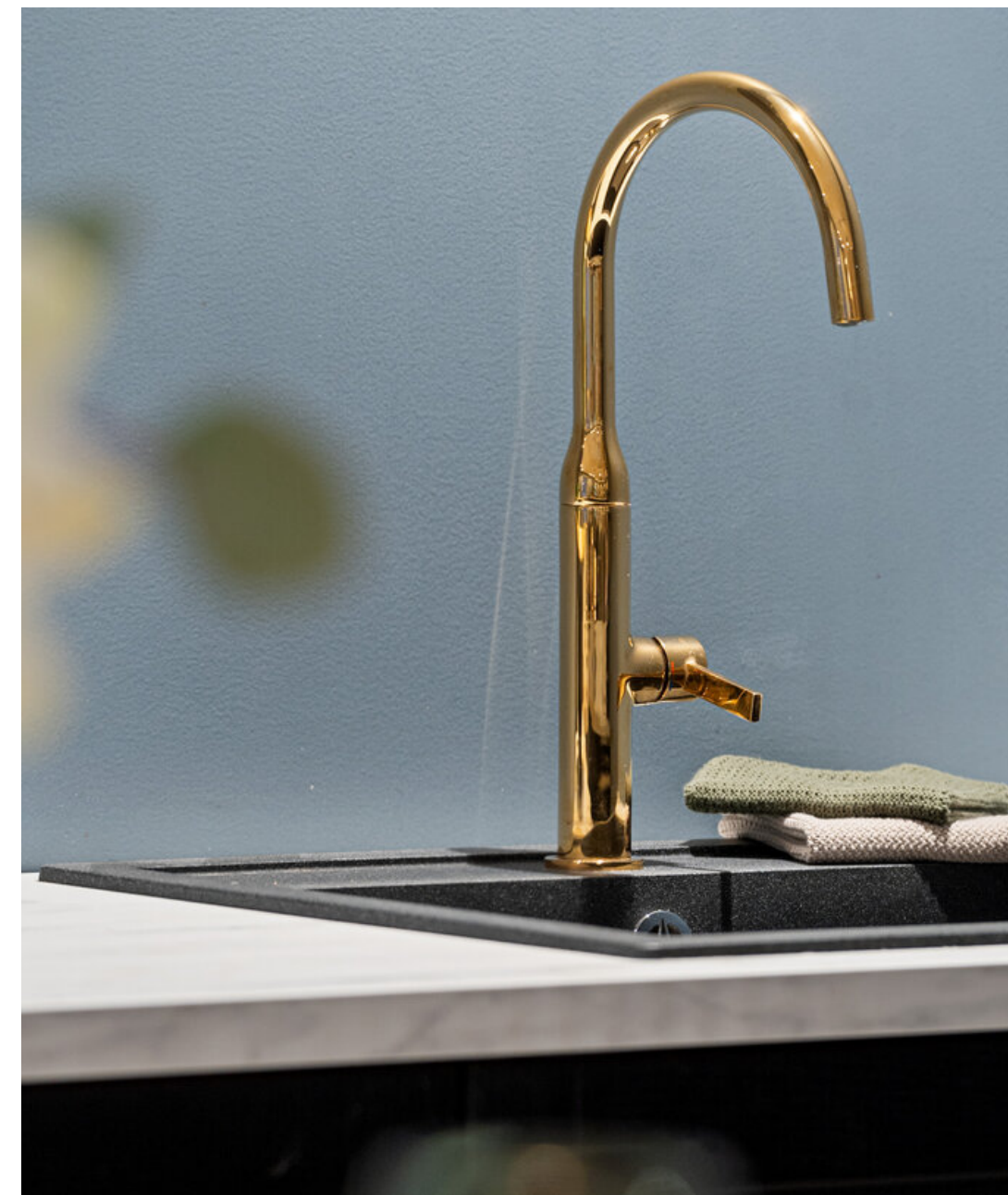
Alle rom er malt i duse og fine farger - en sjelden skatt av en leilighet!

Her kan man flytte rett inn og bo supersentralt rett i utkanten av sentrum. Gjennomgående tidsriktig, smakfullt, stilrent og moderne - til tross for sitt moderne uttrykk oppleves det her en varm, lun og god atmosfære.

Velkommen til en lekker leilighet - denne vil du like!













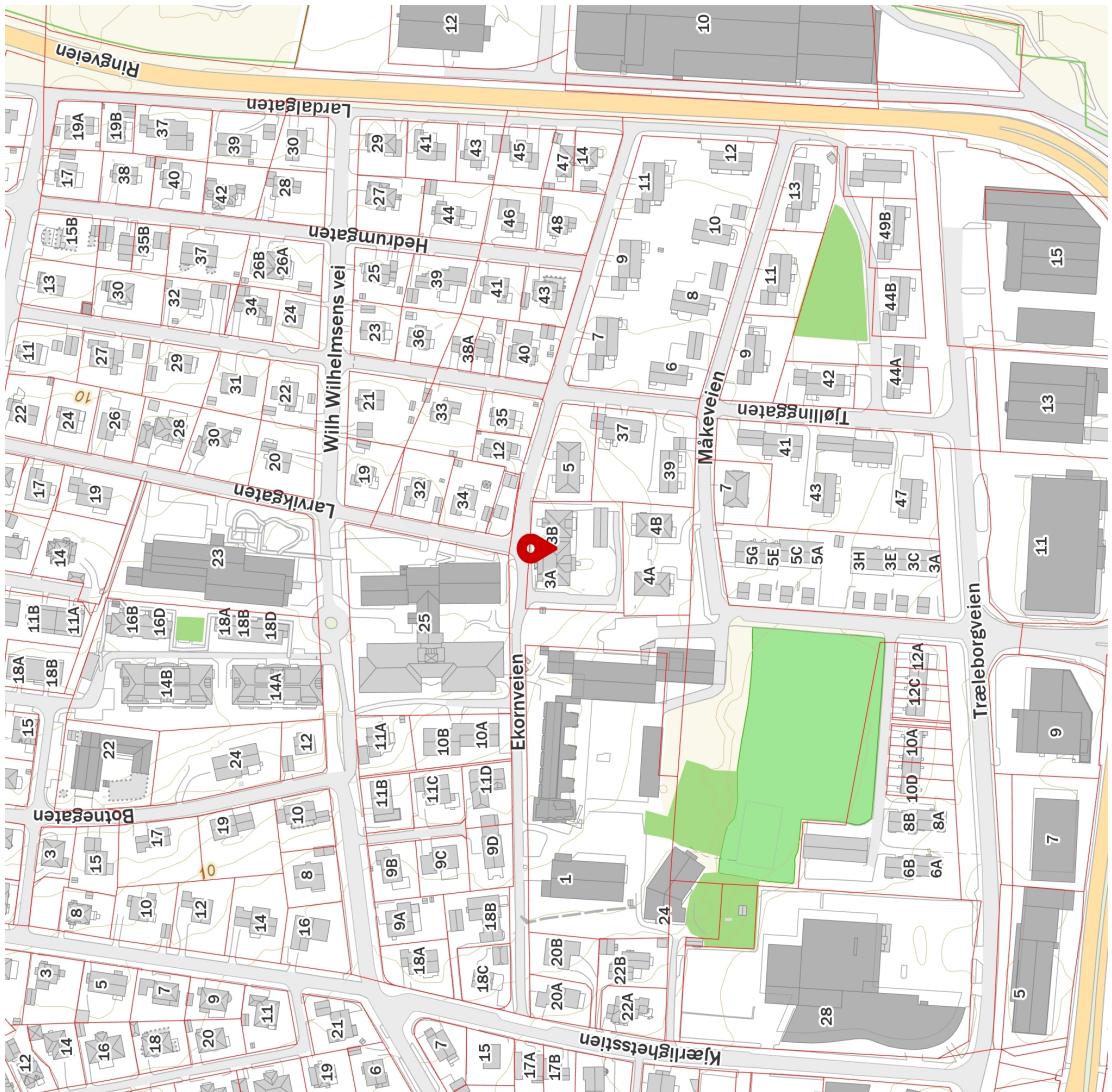
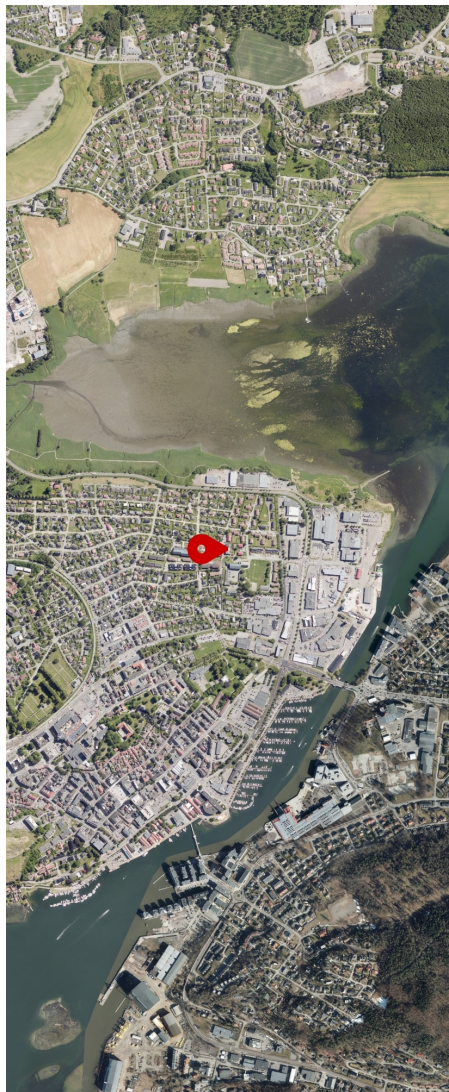


BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et flott og ærverdig villaområde på Træleborg nær hjertet av Tønsberg sentrum. Sentral og fordelsmessig beliggenhet med nærhet til dagligvareforretning som Spar på Træleborg samt Meny på Kilen. Gangavstand til områdets lokale kaféer, øvrige handelsaktiviteter og til alt hva Tønsberg sentrum har å by på; forretningssentrum, nisjebutikker, Brygga med sitt yrende restaurantliv, Jernbanestasjonen, Farmandstredet, svømmehall, bibliotek, Haugar kunstmuseum, Sentralsykehuset i Vestfold med mer.

Grønne friområder og flotte tur- og rekreasjonsområder behøver du heller ikke gå langt til for å nyte. Her bor man midt i byen uten å være sjenert av bystøyen i særlig grad. Smale gater med vesentlig eldre, stilfull trehusbebyggelse.

Velkommen!



Innholder på Nabolagsprofilen er inntekter fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalitetene er inntekter på nettsider Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ei gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke, Servit & Partners, Tensberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





INNHold

Leiligheten er beliggende i høy 1. etasje og inneholder følgende:
 Felles inngang/gang, entré/gang med plassbygget skapplass, stue med utgang til overbygget balkong, kjøkken med stor arbeidsbenk/sitteplass, 3 soverom hvorav det ene har stor skyvedørgarderobe, 2 bad hvorav det ene badet har dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin og det andre badet har servant i innredning og badekar innfelt i fliser. Egen bod i kjelleren på ca. 6 kvm. Garasje.

P-ROM	90 M ²
BRA	90 M ²





Beregnet totalkostnad

4 490 000,- (Prisantydning)
105 000,- (Andel av fellesgjeld)

4 595 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

114 870,- (Dokumentavgift (forutsatt
salgssum inkl f.gjeld: 4 595 000,-))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

125 360,- (Omkostninger totalt)

4 720 360,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

5 949,- pr. mnd. Felleskostnadene dekker TV/bredbånd (Viken Fiber), avdrag og renter på fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, trappevask, snøryding, energi/fyring i fellesareal, diverse honorarer og andre driftskostnader.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4% fra den 01.01.2024. Oppgitt beløp hensyntar styrets vedtak om økning.

Herav:

Mediapakke kr. 583,-
Felleskostnader kr. 3 693,-
Kapitalkostnader IN 1 673,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og Internett fra Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene. Dekoder medfølger i handelen. Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk. Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

105 000,-
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 105.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2022.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: DNB02-16363193173.
Type: Annuitetslån.
Restsaldo: 902 581,-.
Restløpetid: 6 år og 2 mnd.
Term pr. år: 12.
Type rente: Flytende.
Rente (pr. 28.11.2022): 4,85 %.

Ligningsposter pr. 31.12.2021 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret.
Innberetningspliktige inntekter kr. 1,-.
Fradragsberettigede kostnader kr. 4 607,-.
Annen formue kr. 4 770,-.
Gjeld: 117 262,-.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer: DNB02-16363193173.
Restsaldo 104 003,-.
Kapitalkostnader: 1 629,-.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Andel formue

4 770,-

Sameie

Sameie: Sameiet Ekorneveien 3, Orgnr: 991372350, består av 11 boligseksjoner, 10 garasjer og 11 parkeringsplasser.

Forretningsfører i sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder i sameiet er Heidi Wessel-Aas.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Styret har hatt 5 styremøter i 2021. Sameiet holder løpende vedlikehold av gården. Verandaene på B-siden ble bygget ferdig. Vinduer på nordsiden hos snr. 21 og snr. 5 er skiftet. Verandadør hos snr. 3 er skiftet og vinduene til snr. 21 på sørsiden er malt.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld (IN-ordning) med mulighet for innbetaling pr. 30/3 og 30/9. Forretningsfører opplyser et etableringsgebyr betales en gang som pt. utgjør kr. 1 875,- inkl. mva. Det er kun total gjeld som kan innfris:
- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt

i tide.

- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale. For ytterligere informasjon om fellesgjeld og IN-ordning kontaktes forretningsfører i sameiet OBOS Eiendomsforvaltning AS, telefon 22 86 59 99.

I vedtektene punkt 12 omhandles individuell nedbetaling av fellesgjeld: Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssetterfølgere, av dette.

Fellesgjeld / lånevilkår

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenummer: 913587

Regnskap

Inntekter:
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 726 060,-.

Kostnader:
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 801 307,-.

Resultat:
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 130 642,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Evt. avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedtekter / husordensregler

Utdrag fra vedtekter:
- Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i

sameiet.
- Seksjonene 1-3 og 21 midlertidig rett til bruk av deler av sameiets fellesareal.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.
- Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

Utdrag fra ordensregler:
- Renhold i fellesområde er satt bort til et eksternt firma. I rengjøringsrommet i kjelleren henger en oversikt som viser dato for rengjøring.
- Sameiet har avtale med et eksternt firma som står for snørydding foran hovedbygget, veiene og område ved garasjene og på parkeringsplassene. Fra utgangsdør oppgang A, B og snr.1 og ut er den enkelte oppgang ansvarlig for.

- Bytte av lyspærer i fellesområde har alle ansvaret for. Lyspærer i TEK rom i kjelleren.
- Utgangsdørene skal til enhver tid være lukket og låst.

Sameiet har dugnader om våren og høsten.

Se forøvrig vedlagte vedtekter og ordensregler i salgsoppgaven.
Husdyrhold
I henhold til vedtektene er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:
- Utvendig dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Treg samt litt slitt terrassedør. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Våtrom bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene samt skader/sprekker i enkelte gulvflis. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Sprekk i servant. Kostnadsestimat: Under 10 000. Vegger gis derfor

tilstandsgrad 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
- Tekniske installasjoner varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Utvendig vinduer mot nord: Litt trekkfulle vinduer.
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mindre skjevheter/retningsavvik på 5-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet i stue.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Våtrom vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrom skal ha en godkjent membran på gulv, i dette tilfellet er det brukt et vinylbelegg av eldre dato og det foreligger ikke noen dokumentasjon som bekrefter beleggets egenskaper som membran under flis. På det grunnlaget er det satt tilstandsgrad 2.
- Tekniske installasjoner vannledning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Det er ingen elementer gitt tilstandsgrader 3 i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapport er følgende konstruksjoner ikke undersøkt:
- Våtrom vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da rommet har utenpåliggende røropplegg.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Boligens areal

Primærrom: 90 kvm
Bruksareal: 90 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 90 m².
Primærrom: 90 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, bad, vaskerom/bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

Takstmannens kommentar til byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Takstmannens kommentar til brannceller:
Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift. Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav.

Ut ifra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Takstmannens kommentar til nyere håndverkstjenester:
Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Ny kjøkkeninnredning og generell oppussing av innvendige overflater. Arbeid utført ved egeninnsats med unntak av el. og røropplegg der det foreligger kvitteringer.

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Gunnar Sverrisson avholdt 06.12.2022 datert 13.12.2022. Arealene er beregnet og rom er definert

etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 2 341 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal. Fellesområde bestående av gress, prydbusker og hekk. Gårdsplass og parkering er asfaltert.

Garasje / parkering

Med leiligheten (snr. 5) tilhører garasje i rekke med eget seksjonsnummer (snr. 12, garasje nr. 13) samt en p-plass ute.

P-plassen ute er reservert denne leiligheten og har ny el-billader.

Garasjen kan ikke selges separat fra leiligheten. Seksjonseierne er selv ansvarlige for vedlikehold av sine garasjer og bekoster dette selv. Garasjen kan leies ut, men sameiere uten garasjeplass har fortrinnsrett fremfor personer utenfor sameiet. Garasjene kan ikke selges ut av sameiet. Forøvrig parkering i området etter områdebestemmelser.

Byggemåte

Tilstandsrapporten omfatter selveierleilighet i en flermannsbolig/boligbygg med flere boenheter oppført på slutten av 1800-tallet. Det presiseres at tilstandsrapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen/andel. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Bygningen ble bygget om til boligformål i 1988 og leiligheten er oppusset av innvendige overflater med nytt på gulv, vegger og tak i 2019, samtidige ble det satt inn ny kjøkkeninnredning. I tillegg er det mest av elektrisk anlegg oppgradert. Våtrom er antatt fra 2000-tallet og det må påregnes generell oppgradering av de på sikt. Som det fremgår av tilstandsrapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Utvendig

Leiligheten er beliggende i eldre mursteinsbygning oppført i 1895. Bygningen er bygget om til boligformål i 1998. Bygården er oppført med grunnmur av gråstein og betong. Yttervegger av betong, utvendig ledd med stående trepanel. Valmtak tekket med betongstein, takrenner av stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2017 mot syd og fra 2020 i hovedsoverom mot nord, vinduer med 2-lags glass fra 1988 i to soverom. Bygningen har malt hovedytterdør av

stål og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til sydvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 7 m².

Innvendig

Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Alt av innvendige overflater er oppusset i 2019. Etasjeskiller av betongdekke lagt med tilfarergulv. Boligen har mursteinspipe. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således ikke vært i bruk i senere tid. Innvendig har boligen malte glatte dører, dører nye i 2019.

Våtrom

Vaskerom fra tidlig 2000-tallet og teknisk forskrift fra 1997-2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og malte vegger, vaskerom inneholder dusjhjørne, klosett og servant. Opplegg for vaskemaskin. Baderom av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder badekar, klosett og servant i innredning.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom. Sikringsskap i entré. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Leiligheten har brann/røykvarsler og brannslukkingsapparat.

I følge selger er følgende utbedringer/påkostninger utført de senere år: Nytt el-anlegg, nytt sikringsskap, ny el-billader på p-plass ute, nytt tak på garasjeanlegg, ny balkong, alt inne er revet, etterisolert og med nye overflater (gips), etterisolert gulv med nytt undergulv, bærevegg mellom stue/kjøkken er revet, nytt kjøkken, 3 nye vinduer, 2 vinduer og balkong dør skal skiftes av sameiet etter hvert.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Gunnar Sverrisson avholdt 06.12.2022 datert 13.12.2022.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg i 1. etasje og underetasje datert 23.07.1973 samt ferdigattest påbygg/ominnredning datert 25.01.2002. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er

byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Etablering av ny utvidet åpning i bærevegg 2019, seksjon 5.
- Pipe rehabilitert i 2015.
- Veranda 2003.

- Glassoverbygd balkong fra 2003.
- Balkonger fra 1990 og 2004.
- Tilbygg 1971.
- Garasjer fra 1958, 1959 og 1971.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Træleborg skole. For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Tønsberg kommune på tlf. 33 40 60 00.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

I henhold til vedtektene er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Oppvarming

Oppvarming med varmekabler og ellers elektrisk oppvarming. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke. I følge Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i denne leiligheten.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Ca. 15 273 kwh. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr. 15 273,- pr. år. Energiforbruket er innhentet fra Lede og vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 7 677,25,- pr. år. Gebyr vann kr. 11,26,- pr. m³ og gebyr avløp kr. 18,73,- pr. m³. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk fordelt på hver seksjon. Forbruket ble beregnet til 79,45

m³ for denne seksjonen i 2021. Dette kommer i tillegg til nevnte beløp.
Oppgitt kommunale avgifter er for 2022 og vi gjør oppmerksom på at disse vil øke.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 771 433,- pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 777 159,- pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 22.05.2019, er området eiendommen ligger i avsatt til veg og kombinert bebyggelse og anleggsformål. For ytterligere opplysninger, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Eiendommen er konsesjonsfri - men da totalt tomteareal for eiendommen og realsameie er over 2 mål utløses krav til Egenerklæring om konsesjonsfrihet - derfor må det signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:
- Sameieavtale, tinglyst 26.05.1989, dagboknr. 8004, gjelder - Sameieavtale/vedtekter.
- Bestemmelse om veg, tinglyst 17.10.1989, dagboknr. 17280, gjelder - Veirett på 3 meter for allmennheten over E Kornveien 3B.
- Seksjonering, tinglyst 26.05.1989, dagboknr. 8003.
- Reseksjonering, tinglyst 08.11.2001, dagboknr. 15473.
- Reseksjonering, tinglyst 18.01.2017, dagboknr. 55003, gjelder - Endring av formål/brøk, snr. 5 (leilighet), formål bolig, sameiebrøk 106/1447. Endring av formål/brøk, snr. 12 (garasje), formål næring, sameiebrøk 18/1447.

Nevnte servitutter/heftelser er innhentet og foreligger ved meglers kontor.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser".

Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer samt el-billader på p-plass ute.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle

forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 23 95 40. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig

legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel
Ekornveien 3B, 3112 Tønsberg, Gnr. 1006 bnr. 134 snr. 5 (leilighet) og snr. 12 (garasje) orgnr. 991372350 i Tønsberg kommune.

Det er opprettet realsameie:
Matrikkelenheten Gnr. 1006 Bnr. 134 Snr. 5 har 104/1345 andel i Gnr. 1006 Bnr. 254.
Matrikkelenheten Gnr. 1006 Bnr. 134 Snr. 12 har 18/1345 andel i Gnr. 1006 Bnr. 254.

Eier
Kim Glomsrud

Oppdragsnummer
28-22-0322

Meglere vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5 900,-, tilrettelegging kr. 12 500,- og Internettannonsering kr. 17 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Dato
22.02.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Servik & Partners AS	Oppdragsnr.	28220322
Adresse	Ekornveien 3B		
Postnr.	3112	Sted	Tønsberg
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 År <input type="checkbox"/> 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet byggningsforsikring?	OBOS		
Selger1 Fornavn	Kim	Etternavn	Glomsrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
☐ Nei ☐ Ja

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
☐ Nei ☐ Ja

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjer/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med idsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forskringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forskringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller i seksjonen i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen. Dersom forskringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forskringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forskringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligsejlerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/11/2022 08:55:21 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

📍 E Kornveien 3 B, 3112 TØNSBERG
📖 TØNSBERG kommune
gnr. 1006, bnr. 134, snr. 5



Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 90 m²



Befaringsdato: 06.12.2022	Rapportdato: 13.12.2022	Oppdragsnr.: 15745-1354	Referansenummer: YF1679
Autorisert foretak: Gulag A/S	Sertifisert Takstingenør: Gunnar Sverrisson	Vår ref: Gunnar Sverrisson	



Gyldig rapport
13.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksthuset Vestfold l.d. fra 2001 utfører fire typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verdikaster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomt, mv. - Skjønn (brannskadeskjønn og skjønn etter store skader) - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakst - Bistand ved forbrukerbefaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Taksthuset har fagkunnskap og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villær, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbevis som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV-sertifisert (TEGOVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdifuldering av boligeiendomme på europeisk nivå. Gunnar har erfaring innenfor taksering fra 1999.



Lunnot Serrisson

Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
13.12.2022 | TØNSBERG

Gulag A/S
Trudvangveien 67
928 98 294

Rapportansvarlig
Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@taksthus.no
928 98 294



Oppdragsnr.: 15745-1354

Befaringsdato: 06.12.2022

Side: 2 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELENER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 15745-1354

Befaringsdato: 06.12.2022

Side: 3 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Oppdragsnr.: 15745-1354

Befaringsdato: 06.12.2022

Side: 4 av 17



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveier leilighet i en flermannsbolig oppført på slutten av 1800 tallet. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen/andel. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Bygningen ble bygget om til boligformål i 1988 og leiligheten er oppusset av innvendige overflater med nytt på gulv, vegger og tak i 2019, samtidige ble det satt inn ny kjøkkeninnredning. I tillegg er det mest av elektrisk anlegg oppgradert. Våtrom er antatt fra 2000 tallet og det må påregnes generell oppgradering av de på sikt. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

Leiligheten er beliggende i eldre mursteinsbygning oppført i 1895. Bygningen er bygget om til boligformål i 1998. Bygården er oppført med grunnmur av gråstein og betong. Yttervegger av betong, utvendig ledd med stående trepanel. Valmtak tekkt med betongstein, takrenner av stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2017 mot syd og fra 2020 i hovedsoverom mot nord, vinduer med 2-lags glass fra 1988 i to soverom. Bygningen har malt hovedytterdør av stål og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til sydvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 7 m².

INNENDIG

Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Alt av innvendige overflater er oppusset i 2019. Etasjeskiller av betongdekke lagt med tilfærgulv. Boligen har mursteinspipe. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således ikke vært i bruk i senere tid. Innvendig har boligen malte glatte dører, dører nye i 2019.

VÅTROM

Vaskerom fra tidlig 2000 tallet og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og malte vegger, vaskerom inneholder dusjhjørne, klosett og servant. Opplegg for vaskemaskin.

Baderom av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder badekar, klosett og servant i Innredning.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i vaskerom. Sikringsskap i entré. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Leiligheten har brann/røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	90	90	0	
Sum	90	90	0	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

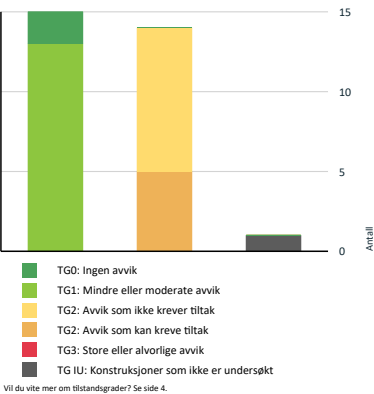
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Tiltiggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører**
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Treg samt litt slitt terrassedør.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Utvendig > Andre utvendige forhold**
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyse rapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene samt skader/sprekker i enkelte gulvflis.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad**
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Sprekk i servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer mot nord**
Det er avvik:

Oppdragsnr.: 15745-1354

Befaringsdato: 06.12.2022

Side: 6 av 17


Sammendrag av boligens tilstand


	Litt trekkfulle vinduer.	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mindre skjevheter/retningsavvik på 5-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet i stue.	Gå til side
	Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Det er avvik: Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen	Gå til side
	Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Det er avvik: Våtrom skal ha en godkjent membran på gulv, i dette tilfellet er det brukt et vinylbelegg av eldre dato og det foreligger ikke noen dokumentasjon som bekrefter beleggets egenskaper som membran under flis. På det grunnlaget er det satt TG: 2.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG


Vinduer	
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2017 mot syd og fra 2020 i hovedsoverom mot nord.	

Vinduer mot nord	
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988 i to soverom.	


Vurdering av avvik:	
• Det er avvik: Litt trekkfulle vinduer.	
Tiltak	
• Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men tid for utskifting av vinduer nærmer seg.	

Dører	
Bygningen har malt hovedytterdør av stål og malt balkongdør i tre.	


Vurdering av avvik:	
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Treg samt litt slitt terrassedør.	
Tiltak	
• Andre tiltak: Terrassedør trenger justering i første omgang men må påregnes byttet på sikt.	
Kostnadsestimat: Under 10 000	

Balkonger, terrasser og rom under balkonger	
Utgang fra stue til sydvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 7 m².	

Årstall: 2021	Kilde: Egenerklæring
---------------	----------------------


Andre utvendige forhold	
Leiligheten er beliggende i eldre mursteinsbygning oppført i 1895. Bygningen er bygget om til boligformål i 1998. Bygården er oppført med grunnmur av gråstein og betong. Yttervegger av betong, utvendig ledd med stående trepanel. Valmtak tekket med betongstein, takrenner av stål.	
Vurdering av avvik:	
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.	
Tiltak	
• For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.	

INNSENDIG

Overflater	
Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Alt av innvendige overflater er oppusset i 2019.	


Etasjeskille/gulv mot grunn	
Etasjeskiller av betongdekke lagt med tilfargerulv.	


Vurdering av avvik:	
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mindre skjevheter/retningsavvik på 5-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning. Det er i tillegg målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet i stue.	
Tiltak	
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

Radon	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aksomhetsgrad.	


Vurdering av avvik:	
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Tiltak	
• Andre tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aksomhetsgrad. På generell grunnlag anbefales det radonmåling på sikt.	


Tilstandsrapport


Pipe og ildsted	
Boligen har mursteinspipe. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således ikke vært i bruk i senere tid.	


Innvendige dører	
Innvendig har boligen malte glatte dører, dører nye i 2019.	
Årstall: 2019	Kilde: Eier


VÅTROM	
1. ETASJE > BAD	
Generell	
Baderom av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder badekar, klosett og servant i innredning.	


Overflater vegger og himling	
Flis på vegg og malte plater på innvendig tak.	
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik: Vegger gis derfor TG: 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på fliser/membran betraktes som oppbrukt.	
Tiltak	
• Tiltak: Det er ikke behov for noen umiddelbar oppgradering av baderom men ut i fra alder på membran og fliser vil tid for oppgradering nærme seg.	

Overflater Gulv	
Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.	
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)	
Det ble stedvis observert manglende eller noe utfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene samt skader/sprekker i enkelte gulvflis.	
Tiltak	
• Våtrommet fungerer med dette avviket. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes. Ut fra synlig forhold må generell oppussing av baderom påregnes på sikt.	


Sluk, membran og tettesjikt	
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.	
Vurdering av avvik:	
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen	
Tiltak	
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr og innredning	
Rommet har servant, toalett og badekar.	
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Sprekk i servant.	
Tiltak	
• Andre tiltak: For å oppnå TG: 0 eller 1 må utskifting av servant påregnes.	
Kostnadsestimat: Under 10 000	


Ventilasjon	
Det er elektrisk styrt vifte.	


Tilleggende konstruksjoner våtrom	
Hultaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Fuktverdier i treverk inn i vegg er 8 %.	


1. ETASJE > VASKEROM	
Generell	
Vaskerom fra tidlig 2000 tallet og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og malte vegger, vaskerom inneholder dusjhjørne, klosett og servant. Opplegg for vaskemaskin.	


Overflater vegger og himling	
Malte vegger og malte plater på innvendig tak.	


Tilstandsrapport

Overflater Gulv	
Flislagt gulv, gulv tilnærmet uten fall til sluk.	
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.	
Tiltak	
• Våtrommet fungerer med dette avviket.	


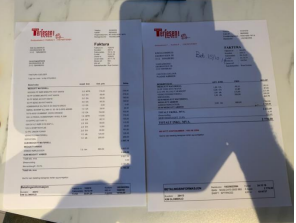
Sluk, membran og tettesjikt	
Det er plastsluk, våtromsbelegg som membran.	
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik: Våtrom skal ha en godkjent membran på gulv, i dette tilfellet er det brukt et vinylbelegg av eldre dato og det foreligger ikke noen dokumentasjon som bekrefter beleggets egenskaper som membran under flis. På det grunnlaget er det satt TG: 2.	
Tiltak	
• Tiltak: Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak men pga. usikkerhet med membran bør sluk jevnlig overvåkes/renses.	


Sanitærutstyr og innredning	
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	

Ventilasjon	
Det er elektrisk styrt vifte.	


Tilleggende konstruksjoner våtrom	
Hultaking er ikke foretatt da rommet har utenpåliggende røropplegg.	


KJØKKEN	
----------------	--


1. ETASJE > KJØKKEN	
Overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning fra 2019. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.	
	

Avtrekk	
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.	

TEKNISKE INSTALLASJONER	
--------------------------------	--

Vannledninger	
Innvendige vannledninger er av kobber.	
Vurdering av avvik:	
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.	
Tiltak	
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

Avløpsrør	
Det er avløpsrør av plast.	
Vurdering av avvik:	
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.	
Tiltak	
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

Ventilasjon	
Boligen har naturlig ventilasjon.	

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og plassert i vaskerom.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap i entré. 50 Amp. hovedsikringer, 12 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Generell oppgradering og nymontering av ledningsnett samt brytere og kontakter i alle rom med unntak av våtrom.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Samsvarserklæring fremlagt for takstmann.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstand på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ut i fra synlige forhold og alder på anlegge er det ikke nødvendig med noen umiddelbar utbedring av el-anlegget men på generell grunnlag anbefales det jevnlig kontroll av el-anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har brann/røykvarsler og brannslukkingsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjønheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	90	90	0	Entré, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Kjøkken , Stue	
Sum	90	90	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommen med nye forskriftskrav vil det alltid være avvik i fra byggeår og til gjeldene krav. Ut i fra de vurderingene som er gjort, er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på forskrifts krav som gjaldt på søketidspunktet som er grunnlag for vurdering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning og generell oppussing av innvendige overflater. Arbeid utført ved egeninnsats med unntak av el og røropplegg der det foreligger kvitteringer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
06.12.2022	Gunnar Sverrisson			Takstmann			
	Jeanette Mathisen						
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1006	134		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ekornveien 3 B							
Hjemmelshaver							
Glomsrud Kim							
Siste hjemmelsovergang							
År							
2019							

Kilder og vedlegg

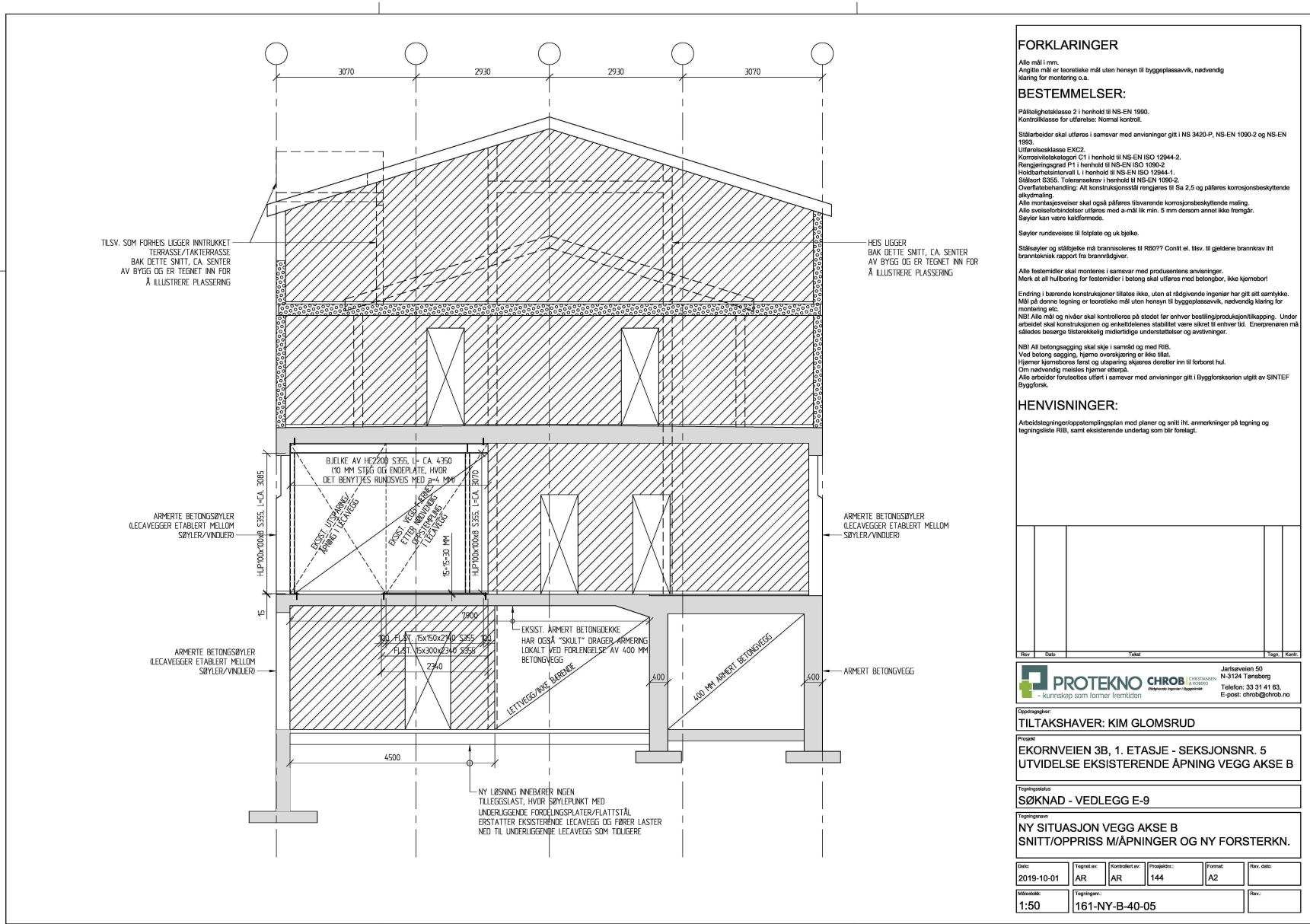
Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER
<p>• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.</p> <p>• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.</p> <p>• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:</p> <p>ii) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</p> <p>iii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</p> <p>iiii) Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.</p> <p>v) Tilstandsgrad TGiu: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.</p> <p>• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.</p> <p>PRESISERINGER</p> <p>• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes</p>
<p>etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:</p> <p>i) Bad, vaskerom (våtrom)</p> <p>ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.</p> <p>• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</p> <p>• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</p> <p>• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.</p> <p>• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</p> <p>• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.</p>
TILLEGGSENDERSØKELSER
<p>Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.</p>
<p>BEFARINGEN</p> <p>Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:</p> <p>• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).</p> <p>• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.</p> <p>• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.</p> <p>• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/sakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.</p> <p>• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</p>

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER
<p>• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</p> <p>• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.</p> <p>• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</p> <p>• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.</p> <p>• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).</p> <p>• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</p> <p>• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.</p> <p>• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)</p>
PERSONVERN
<p>Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/</p> <p>DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON</p> <p>Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/</p> <p>Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YF1679</p>
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
<p>Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon</p>
AREALBEREGNING FOR BOENHETER
<p>• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.</p> <p>• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</p> <p>• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.</p> <p>• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.</p> <p>• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.</p>



FORKLARINGER

Alle mål i mm.
Angitte mål er teoretiske mål uten hensyn til byggeplasseavvik, nødvendig klaring for montering o.s.

BESTEMMELSER:

Plattelighetsklasse 2 i henhold til NS-EN 1990.
Kontrollklasse for utførelse: Normal kontroll.

Stålarbeider skal utføres i samsvar med anvisninger gitt i NS 3420-P, NS-EN 1090-2 og NS-EN 1090-3.
Utløsteklasse EXC2.
Korrosjonskategorier C1 i henhold til NS-EN ISO 12944-2.
Rengjøringsgrad F1 i henhold til NS-EN ISO 12944-2.
Heldbarhetsintervall L i henhold til NS-EN ISO 12944-1.
Stålkort S355. Toleranseskriv i henhold til NS-EN 1090-2.
Overflatebehandling: Alt konstruksjonsstål rengjøres til Sa 2,5 og påføres korrosjonsbeskyttende alkydmaling.
Alle montasjesteier skal også påføres tilsvarende korrosjonsbeskyttende maling.
Alle sveiseforbindelser utføres med a-mål ik min. 5 mm dersom annet ikke fremgår.
Støyer kan være kullfremmede.

Støyer rundeslipes til fotplate og uk bjelke.

Stålsøyler og stålbjelke må branniseres til R60?? Conit et. tilsv. til gjeldene brannkrav iht brannstatisk rapport fra brannrådgiver.

Alle festemidler skal monteres i samsvar med produsentens anvisninger.
Merk at all hullboring for festemidler i betong skal utføres med betongbor, ikke kjernebor!

Endring i bærende konstruksjoner tilates ikke, uten at rådgivende ingeniør har gitt sitt samtykke.
Mål på denne tegning er teoretiske mål uten hensyn til byggeplasseavvik, nødvendig klaring for montering etc.

NSI Alle mål og nivåer skal kontrolleres på stedet før enhver bealing/produksjonsklapping. Under arbeidet skal konstruksjonen og enkeltledenes stabilitet være sikret til enhver tid. Enepreparaten må således beses på tilstrekkelig midlertidige understøttelser og avstivninger.

NSI All betongsegging skal skje i samråd og med RIB.

Ved betong segging, hjerne oversikling og ikke tilat.

Hjerne kjernesone lenk og utslipning skjøten soner inn til forbetalt hul.

Om nødvendig måles hjerne uterap.

Alle arbeider forutsettes utført i samsvar med anvisninger gitt i Bygghåndboken utgitt av SINTEF Bygghorsk.

HENVISNINGER:

Arbeidstegninger/oppløsningsplan med planer og snitt iht. anmerkninger på tegning og tegningsliste RIB, samt eksisterende underlag som blir forelagt.

Rev. 1

Rev. 2

Rev. 3

Rev. 4

Rev. 5

Rev. 6

Rev. 7

Rev. 8

Rev. 9

Rev. 10

Rev. 11

Rev. 12

Rev. 13

Rev. 14

Rev. 15

Rev. 16

Rev. 17

Rev. 18

Rev. 19

Rev. 20

Rev. 21

Rev. 22

Rev. 23

Rev. 24

Rev. 25

Rev. 26

Rev. 27

Rev. 28

Rev. 29

Rev. 30

Rev. 31

Rev. 32

Rev. 33

Rev. 34

Rev. 35

Rev. 36

Rev. 37

Rev. 38

Rev. 39

Rev. 40

Rev. 41

Rev. 42

Rev. 43

Rev. 44

Rev. 45

Rev. 46

Rev. 47

Rev. 48

Rev. 49

Rev. 50

Rev. 51

Rev. 52

Rev. 53

Rev. 54

Rev. 55

Rev. 56

Rev. 57

Rev. 58

Rev. 59

Rev. 60

Rev. 61

Rev. 62

Rev. 63

Rev. 64

Rev. 65

Rev. 66

Rev. 67

Rev. 68

Rev. 69

Rev. 70

Rev. 71

Rev. 72

Rev. 73

Rev. 74

Rev. 75

Rev. 76

Rev. 77

Rev. 78

Rev. 79

Rev. 80

Rev. 81

Rev. 82

Rev. 83

Rev. 84

Rev. 85

Rev. 86

Rev. 87

Rev. 88

Rev. 89

Rev. 90

Rev. 91

Rev. 92

Rev. 93

Rev. 94

Rev. 95

Rev. 96

Rev. 97

Rev. 98

Rev. 99

Rev. 100

Rev. 101

Rev. 102

Rev. 103

Rev. 104

Rev. 105

Rev. 106

Rev. 107

Rev. 108

Rev. 109

Rev. 110

Rev. 111

Rev. 112

Rev. 113

Rev. 114

Rev. 115

Rev. 116

Rev. 117

Rev. 118

Rev. 119

Rev. 120

Rev. 121

Rev. 122

Rev. 123

Rev. 124

Rev. 125

Rev. 126

Rev. 127

Rev. 128

Rev. 129

Rev. 130

Rev. 131

Rev. 132

Rev. 133

Rev. 134

Rev. 135

Rev. 136

Rev. 137

Rev. 138

Rev. 139

Rev. 140

Rev. 141

Rev. 142

Rev. 143

Rev. 144

Rev. 145

Rev. 146

Rev. 147

Rev. 148

Rev. 149

Rev. 150

Rev. 151

Rev. 152

Rev. 153

Rev. 154

Rev. 155

Rev. 156

Rev. 157

Rev. 158

Rev. 159

Rev. 160

Rev. 161

Rev. 162

Rev. 163

Rev. 164

Rev. 165

Rev. 166

Rev. 167

Rev. 168

Rev. 169

Rev. 170

Rev. 171

Rev. 172

Rev. 173

Rev. 174

Rev. 175

Rev. 176

Rev. 177

Rev. 178

Rev. 179

Rev. 180

Rev. 181

Rev. 182

Rev. 183

Rev. 184

Rev. 185

Rev. 186

Rev. 187

Rev. 188

Rev. 189

Rev. 190

Rev. 191

Rev. 192

Rev. 193

Rev. 194

Rev. 195

Rev. 196

Rev. 197

Rev. 198

Rev. 199

Rev. 200

Rev. 201

Rev. 202

Rev. 203

Rev. 204

Rev. 205

Rev. 206

Rev. 207

Rev. 208

Rev. 209

Rev. 210

Rev. 211

Rev. 212

Rev. 213

Rev. 214

Rev. 215

Rev. 216

Rev. 217

Rev. 218

Rev. 219

Rev. 220

Rev. 221

Rev. 222

Rev. 223

Rev. 224

Rev. 225

Rev. 226

Rev. 227

Rev. 228

Rev. 229

Rev. 230

Rev. 231

Rev. 232

Rev. 233

Rev. 234

Rev. 235

Rev. 236

Rev. 237

Rev. 238

Rev. 239

Rev. 240

Rev. 241

Rev. 242

Rev. 243

Rev. 244

Rev. 245

Rev. 246

Rev. 247

Rev. 248

Rev. 249

Rev. 250

Rev. 251

Rev. 252

Rev. 253

Rev. 254

Rev. 255

Rev. 256

Rev. 257

Rev. 258

Rev. 259

Rev. 260

Rev. 261

Rev. 262

Rev. 263

Rev. 264

Rev. 265

Rev. 266

Rev. 267

Rev. 268

Rev. 269

Rev. 270

Rev. 271

Rev. 272

Rev. 273

Rev. 274

Rev. 275

Rev. 276

Rev. 277

Rev. 278

Rev. 279

Rev. 280

Rev. 281

Rev. 282

Rev. 283

Rev. 284

Rev. 285

Rev. 286

Rev. 287

Rev. 288

Rev. 289

Rev. 290

Rev. 291

Rev. 292

Rev. 293

Rev. 294

Rev. 295

Rev. 296

Rev. 297

Rev. 298

Rev. 299

Rev. 300

Rev. 301

Rev. 302

Rev. 303

Rev. 304

Rev. 305

Rev. 306

Rev. 307

Rev. 308

Rev. 309

Rev. 310

Rev. 311

Rev. 312

Rev. 313

Rev. 314

Rev. 315

Rev. 316

Rev. 317

Rev. 318

Rev. 319

Rev. 320

Rev. 321

Rev. 322

Rev. 323

Rev. 324

Rev. 325

Rev. 326

Rev. 327

Rev. 328

Rev. 329

Rev. 330

Rev. 331

Rev. 332

Rev. 333

Rev. 334

Rev. 335

Rev. 336

Rev. 337

Rev. 338

Rev. 339

Rev. 340

Rev. 341

Rev. 342

Rev. 343

Rev. 344

Rev. 345

Rev. 346

Rev. 347

Rev. 348

Rev. 349

Rev. 350

Rev. 351

Rev. 352

Rev. 353

Rev. 354

Rev. 355

Rev. 356

Rev. 357

Rev. 358

Rev. 359

Rev. 360

Rev. 361

Rev. 362

Rev. 363

Rev. 364

Rev. 365

Rev. 366

Rev. 367

Rev. 368

Rev. 369

Rev. 370

Rev. 371

Rev. 372

Rev. 373

Rev. 374

Rev. 375

Rev. 376

Rev. 377

Rev. 378

Rev. 379

Rev. 380

Rev. 381

Rev. 382

Rev. 383

Rev. 384

Rev. 385

Rev. 386

Rev. 387

Rev. 388

Rev. 389

Rev. 390

Rev. 391

Rev. 392

Rev. 393

Rev. 394

Rev. 395

Rev. 396

Rev. 397

Rev. 398

Rev. 399

Rev. 400

Rev. 401

Rev. 402

Rev. 403

Rev. 404

Rev. 405

Rev. 406

Rev. 407

Rev. 408

Rev. 409

Rev. 410

Rev. 411

Rev. 412

Rev. 413

Rev. 414

Rev. 415

Rev. 416

Rev. 417

Rev. 418

Rev. 419

Rev. 420

Rev. 421

Rev. 422

Rev. 423

Rev. 424

Rev. 425

Rev. 426

Rev. 427

Rev. 428

Rev. 429

Rev. 430

Rev. 431

Rev. 432

Rev. 433

Rev. 434

Rev. 435

Rev. 436

Rev. 437

Rev. 438

Rev. 439

Rev. 440

Rev. 441

Rev. 442

Rev. 443

Rev. 444

Rev. 445

Rev. 446

Rev. 447

Rev. 448

Rev. 449

Rev. 450

Rev. 451

Rev. 452

Rev. 453

Rev. 454

Rev. 455

Rev. 456

Rev. 457

Rev. 458

Rev. 459

Rev. 460

Rev. 461

Rev. 462

Rev. 463

Rev. 464

Rev. 465

Rev. 466

Rev. 467

Rev. 468

Rev. 469

Rev. 470

Rev. 471

Rev. 472

Rev. 473

Rev. 474

Rev. 475

Rev. 476

Rev. 477

Rev. 478

Rev. 479

Rev. 480

Rev. 481

Rev. 482

Rev. 483

Rev. 484

Rev. 485

Rev. 486

Rev. 487

Rev. 488

Rev. 489

Rev. 490

Rev. 491

Rev. 492

Rev. 493

Rev. 494

Rev. 495

Rev. 496

Rev. 497

Rev. 498

Rev. 499

Rev. 500

Rev. 501

Rev. 502

Rev. 503

Rev. 504

Rev. 505

Rev. 506

Rev. 507

Rev. 508

Rev. 509

Rev. 510

Rev. 511

Rev. 512

Rev. 513

Rev. 514

Rev. 515

Rev. 516

Rev. 517

Rev. 518

Rev. 519

Rev. 520

Rev. 521

Rev. 522

Rev. 523

Rev. 524

Rev. 525

Rev. 526

Rev. 527

Rev. 528

Rev. 529

Rev. 530

Rev. 531

Rev. 532

Rev. 533

Rev. 534

Rev. 535

Rev. 536

Rev. 537

Rev. 538

Rev. 539

Rev. 540

Rev. 541

Rev. 542

Rev. 543

Rev. 544

Rev. 545

Rev. 546

Rev. 547

Rev. 548

Rev. 549

Rev. 550

Rev. 551

Rev. 552

Rev. 553

Rev. 554

Rev. 555

Rev. 556

Rev. 557

Rev. 558

Rev. 559

Rev. 560

Rev. 561

Rev. 562

Rev. 563

Rev. 564

Rev. 565

Rev. 566

Rev. 567

Rev. 568

Rev. 569

Rev. 570

Rev. 571

Rev. 572

Rev. 573

Rev. 574

Rev. 575

Rev. 576

Rev. 577

Rev. 578

Rev. 579

Rev. 580

Rev. 581

Rev. 582

Rev. 583

Rev. 584

Rev. 585

Rev. 586

Rev. 587

Rev. 588

Rev. 589

Rev. 590

Rev. 591

Rev. 592

Rev. 593

Rev. 594

Rev. 595

Rev. 596

Rev. 597

Rev. 598

Rev. 599

Rev. 600

Rev. 601

Rev. 602

Rev. 603

Rev. 604

Rev. 605

Rev. 606

Rev. 607

Rev. 608

Rev. 609

Rev. 610

Rev. 611

Rev. 612

Rev. 613

Rev. 614

Rev. 615

Rev. 616

Rev. 617

Rev. 618

Rev. 619

Rev. 620

Rev. 621

Rev. 622

Rev. 623

Rev. 624

Rev. 625

Rev. 626

Rev. 627

Rev. 628

Rev. 629

Rev. 630

Rev. 631

Rev. 632

Rev. 633

Rev. 634

Rev. 635

Rev. 636

Rev. 637

Rev. 638

Rev. 639

Rev. 640

Rev. 641

Rev. 642

Rev. 643

Rev. 644

Rev. 645

Rev. 646

Rev. 647

Rev. 648

Rev. 649

Rev. 650

Rev. 651

Rev. 652

Rev. 653

Rev. 654

Rev. 655

Rev. 656

Rev. 657

Rev. 658

Rev. 659

Rev. 660

Rev. 661

Rev. 662

Rev. 663

Rev. 664

Rev. 665

Rev. 666

Rev. 667

Rev. 668

Rev. 669

Rev. 670

Rev. 671

Rev. 672

Rev. 673

Rev. 674

Rev. 675

Rev. 676

Rev. 677

Rev. 678

Rev. 679

Rev. 680

Rev. 681

Rev. 682

Rev. 683

Rev. 684

Rev. 685

Rev. 686

Rev. 687

Rev. 688

Rev. 689

Rev. 690

Rev. 691

Rev. 692

Rev. 693

Rev. 694

Rev. 695

Rev. 696

Rev. 697

Rev. 698

Rev. 699

Rev. 700

Rev. 701

Rev. 702

Rev. 703

Rev. 704

Rev. 705

Rev. 706

Rev. 707

Rev. 708

Rev. 709

Rev. 710

Rev. 711

Rev. 712

Rev. 713

Rev. 714

Rev. 715

Rev. 716

Rev. 717

Rev. 718

Rev. 719

Rev. 720

Rev. 721

Rev. 722

Rev. 723

Rev. 724

Rev. 725

Rev. 726

Rev. 727

Rev. 728

Rev. 729

Rev. 730

Rev. 731

Rev. 732

Rev. 733

Rev. 734

Rev. 735

Rev. 736

Rev. 737

Rev. 738

Rev. 739

Rev. 740

Rev. 741

Rev. 742

Rev. 743

Rev. 744

Rev. 745

Rev. 746

Rev. 747

Rev. 748

Rev. 749

Rev. 750

Rev. 751

Rev. 752

Rev. 753

Rev. 754

Rev. 755

Rev. 756

Rev. 757

Rev. 758

Rev. 759

Rev. 760

Rev. 761

Rev. 762

Rev. 763

Rev. 764

Rev. 765

Rev. 766

Rev. 767

Rev. 768

Rev. 769

Rev. 770

Rev. 771

Rev. 772

Rev. 773

Rev. 774

Rev. 775

Rev. 776

Rev. 777

Rev. 778

Rev. 779

Rev. 780

Rev. 781

Rev. 782

Rev. 783

Rev. 784

Rev. 785

Rev. 786

Rev. 787

Rev. 788

Rev. 789

Rev. 790

Rev. 791

Rev. 792

Rev. 793

Rev. 794

Rev. 795

Rev. 796

Rev. 797

Rev. 798

Rev. 799

Rev. 800

Rev. 801

Rev. 802

Rev. 803

Rev. 804

Rev. 805

Rev. 806

Rev. 807

Rev. 808

Rev. 809

Rev. 810

Rev. 811

Rev. 812

Rev. 813

Rev. 814

Rev. 815

Rev. 816

Rev. 817

Rev. 818

Rev. 819

Rev. 820

Rev. 821

Rev. 822

Rev. 823

Rev. 824

Rev. 825

Rev. 826

Rev. 827

Rev. 828

Rev. 829

Rev. 830

Rev. 831

Rev. 832

Rev. 833

Rev. 834

Rev. 835

Rev. 836

Rev. 837

Rev. 838

Rev. 839

Rev. 840

Rev. 841

Rev. 842

Rev. 843

Rev. 844

Rev. 845

Rev. 846

Rev. 847

Rev. 848

Rev. 849

Rev. 850

Rev. 851

Rev. 852

Rev. 853

Rev. 854

Rev. 855

Rev. 856

Rev. 857

Rev. 858

Rev. 859

Rev. 860

Rev. 861

Rev. 862

Rev. 863

Rev. 864

Rev. 865

Rev. 866

Rev. 867

Rev. 868

Rev. 869

Rev. 870

Rev. 871

Rev. 872

Rev. 873

Rev. 874

Rev. 875

Rev. 876

Rev. 877

Rev. 878

Rev. 879

Rev. 880

Rev. 881

Rev. 882

Rev. 883

Rev. 884

Rev. 885

Rev. 886

Rev. 887

Rev. 888

Rev. 889

Rev. 890

Rev. 891

Rev. 892

Rev. 893

Rev. 894

Rev. 895

Rev. 896

Rev. 897

Rev. 898

Rev. 899

Rev. 900

Rev. 901

Rev. 902

Rev. 903

Rev. 904

Rev. 905

Rev. 906

Rev. 907

Rev. 908

Rev. 909

Rev. 910

Rev. 911

Rev. 912

Rev. 913

Rev. 914

Rev. 915

Rev. 916

Rev. 917

Rev. 918

Rev. 919

Rev. 920

Rev. 921

Rev. 922

Rev. 923

Rev. 924

Rev. 925

Rev. 926

Rev. 927

Rev. 928

Rev. 929

Rev. 930

Rev. 931

Rev. 932

Rev. 933

Rev. 934

Rev. 935

Rev. 936

Rev. 937

Rev. 938

Rev. 939

Rev. 940

Rev. 941

Rev. 942

Rev. 943

Rev. 944

Rev. 945

Rev. 946

Rev. 947

Rev. 948

Rev. 949

Rev. 950

Rev. 951

Rev. 952

Rev. 953

Rev. 954

Rev. 955

Rev. 956

Rev. 957

Rev. 958

Rev. 959

Rev. 960

Rev. 961

Rev. 962

Rev. 963

Rev. 964

Rev. 965

Rev. 966

Rev. 967

Rev. 968

Rev. 969

Rev. 970

Rev. 971

Rev. 972

Rev. 973

Rev. 974

Rev. 975

Rev. 976

Rev. 977

Rev. 978

Rev. 979

Rev. 980

Rev. 981

Rev. 982

Rev. 983

Rev. 984

Rev. 985

Rev. 986

Rev. 987

Rev. 988

Rev. 989

Rev. 990

Rev. 991

Rev. 992

Rev. 993

Rev. 994

Rev. 995

Rev. 99



TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneutvikling



Geotid: 00001/21618

Hans Fredrik Eik
Ekornveien 3 A
3112 Tønsberg

Deres ref.:

Deres brev av:

Vår ref.:

Dato:

2001/006871-61 1006/0134-
JOS

Ekornveien 3a og 3b - gbnr 1006/134 - Ferdigattest.

Gbnr.: : 1006/134
DFUB-sak: : 349/88
Jnr.: : 2001/006871 (nyregistrert)
Bygn.nr.: : 8136734
Arbeids art.: : påbygg, ominnredning
Byggets art.: : boliger

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTTEST FOR
OVENNEVNT BYGGEARBEID

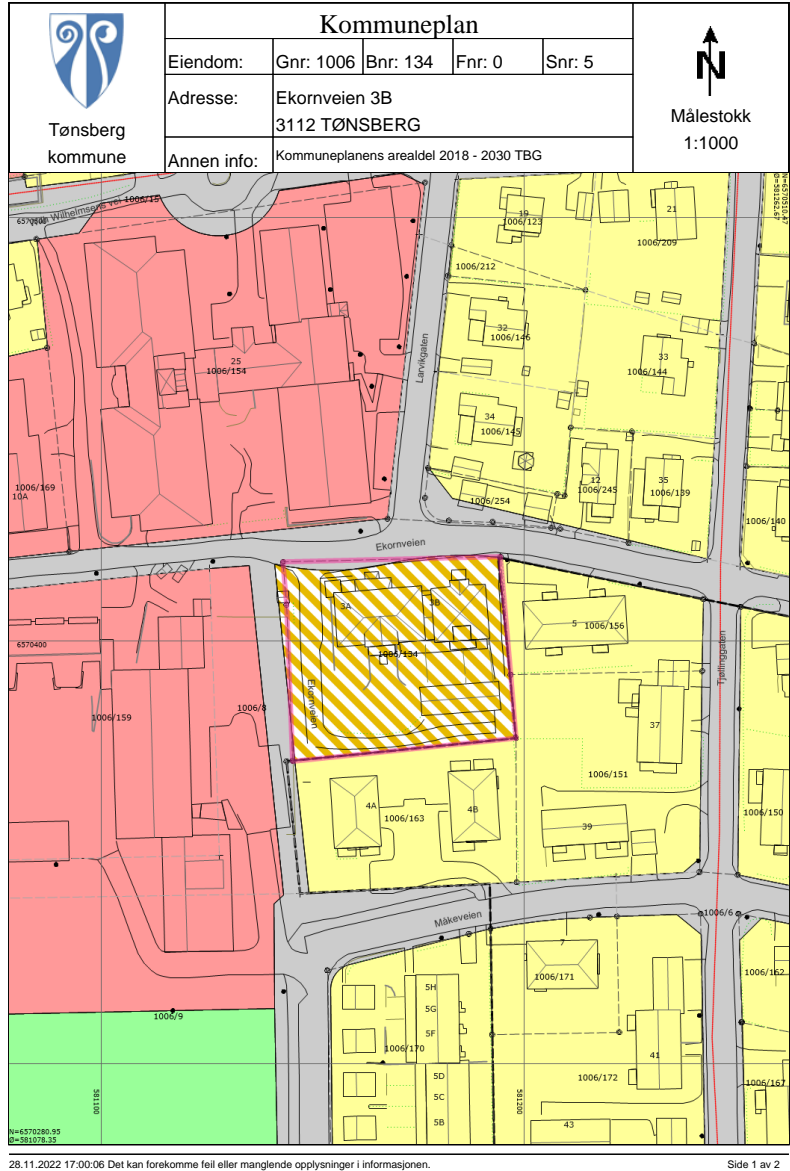
Jon Sørseth
Jon Sørseth
overark.

Kopi sendt: Brannsjefen, ansvarshavende (Siv.ing Øyvind Stokke, Åsenvn 9, 3118 Tbg.)

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdløkken, Halvdan Wilhelmssens alle 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348628
Telefaks : 33348601
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no



28.11.2022 17:00:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
	Hekk	AnnetGjerde
	Gatelys	Naturverngrense
	Bygningslinje	Mønelinje
	Takoverbyggkant	Taksprang
	Veranda	Annet vegareal avgrensning
	Trafikkøykant	Fortauskant
	Vegkantavkjørsel	Vegsperring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Strandsonen (RPR-grense på land)	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Plangrense	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Veg - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde planforslag
KpOmråde gjeldende	Kommunegrense	Høydekurve

28.11.2022 17:00:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.115,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det kan bli en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2023.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Sameiet Ekomveien 3, org. nr. 991372350

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. endret på årsmøte 2.april 2019, 5. april 2022 og sist endret 6. mai 22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ekomveien 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 11 boligseksjoner, 10 garasjer og 11 parkeringsplasser på eiendommen gnr. Gnr 1006, bnr 134 og Gnr 1006 Bnr 254 i Tønsberg Kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplass for seksjon 2 og 4
- garasjeplass -snr 1,3,5,6,7,8,9,9,10 og 21- se vedlagte kart.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

- | | | |
|--|---------|---|
| • Snr. 1 - 141 m2, | 11,06 % | Bygg A, under etasje, egen inngang syd. |
| • Snr. 2 - 60 m2, | 4,71 % | Bygg B, under etasje. |
| • Snr. 3 - 79 m2, | 6,20 % | Bygg B, under etasje. |
| • Snr. 4 - 105 m2, | 8,24 % | Bygg A, 1. etasje. Se § 4 punkt 4. |
| • Snr. 5 - 106 m2, | 8,31 % | Bygg B, 1. etasje. |
| • Snr. 6 - 62 m2, | 4,86 % | Bygg B, 1. etasje. |
| • Snr. 7 - 67 m2, | 5,25 % | Bygg A, 2. etasje. |
| • Snr. 8 - 224 m2, | 17,57 % | Bygg A, 2. etasje. Se § 4 punkt 4. |
| • Snr. 9 - 164 m2, | 12,86 % | Bygg B, 2. etasje. |
| • Snr. 10 -136 m2, | 10,67 % | Bygg B, 3. etasje. |
| • Snr. 21- 131 m2, | 10,27 % | Bygg A, 1. etasje. |
| <u>Totalt 1 275 m2 100,00 %</u> | | |

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Snr. 1, 2, 3 og 21 har midlertidig rett til bruk av deler av sameiets fellesareal som angitt i vedlagte kartskisse, på følgende betingelser:

- a) Arealet skal holdes ryddig og vedlike med klipping av busker og stell av bedd, samt løpende vedlikehold og maling av gjerder.
- b) Seksjonseier skal selv sørge for snømåking, strøing ol. inne på arealet, samt øvrig fellesareal for nødvendig adkomsten til arealet.
- c) Arealet kan ikke brukes til oppbevaringsplass av løsøre

d) Sameiet skal besørge klipping av plen på arealet mot at respektive seksjons-eiere betaler et årlig beløp til sameiet, fastsatt av styret.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Ved behandling av større saker i Sameiet, må søkeren betale alle utgifter styret mener er nødvendig for ekstern bistand under saksbehandlingen. Dette gjelder utgifter til konsulenter, advokat etc. Dette gjelder bare i tilfeller der søknaden i hovedsak gjelder for søkerens seksjon.

Styret må på forhånd orientere søkeren om bruk av eksterne konsulenter som styret mener er nødvendig i saksarbeidet.

I spesielt omfattende saker kan det kreves at søker også betaler for det arbeidet styret eller den styret velger skal behandle saken. Det påhviler styret informasjons-plikt overfor søker om dette før arbeidet igangsettes.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser / garasjer

De to seksjonene, snr.2 og 4 som ikke har garasje har retten til å bruke tilrettelagt parkeringsplass, Jfr. Eierseksjonsloven § 25 og vedlagt kart. Parkeringsplassene er merket med skilt. Seksjon 5 og 8 har eksklusiv bruksrett på parkeringsplass for el- bil lading.

- Snr. 2 i bygg B, parkeringsplass 11
- Snr. 4 i bygg A, parkeringsplass 5.

- Garasjeanlegg på Gnr 1006 Bnr 134:
 - Garasje 11 snr. 1
 - Garasje 12 snr. 6
 - Garasje 13 snr. 5
 - Garasje 14 snr. 7
 - Garasje 15 snr. 8
 - Garasje 16 snr. 3

- Garasjeanlegg på Gnr 1006 Bnr 254:
 - Garasje 17 snr. 21
 - Garasje 18 snr. 10
 - Garasje 19 snr. 9
 - Garasje 20 snr. 9

4-1 Organisering

- Garasjen kan leies ut, men sameiere uten garasjeplass har fortrinnsrett fremfor personer utenfor sameiet.
- Garasjene kan ikke benyttes til utleiet lagerplass uten godkjenning av styret.
- Garasjene kan ikke nyttes til verksted av noe slag, men kun til bilplassering og oppbevaring av privat utstyr og lignende.
- Seksjonseierne er selv ansvarlige for vedlikehold av sine garasjer og bekoster dette selv.
- Garasjeanlegg er delt i seksjoner som eies av sameierne, og de kan ikke selges ut av sameiet.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, **men ikke** utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

- Felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken for boligseksjonen. Som felleskostnader anses blant annet:
 - a) Eiendomsforsikring,
 - b) Kostnader ved styremøter og årsmøte, forretningsførsel, styrehonorar og revisjon
 - c) Kostnader til drift og vedlikehold bygningen/fellesinstallasjon
 - d) Kostnader til vaktmester og renhold i fellesarealer
 - e) Strøm og oppvarming i fellesareal.
 - f) Kostnader til vedlikehold av utomhus fellesområde. (Bl.a. snøbrøyting og gress- og hekk klipp.
 - g) Kostnader til nedbetaling av lån og renter.

Kostnader som skal fordeles likt mellom boligseksjonene utgjør:

- h) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnaden for den enkelte seksjonseier forfaller den 20. hver måned.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det velges 1-ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre-varamedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12

BESKYTTET

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13

BESKYTTET

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.



Sameiet E Kornveien 3

Ordensregler **Versjon 4** 23.10.2019

ORDENSREGLER VED FLYTTING, SKIFTE AV SAMEIER / LEIETAGER, OPPUSSING, DYREHOLD og MASTERNØKKEL ETC.

Ordensregler for seksjonseierne i Kornveien 3A og 3B, Gnr 1006 Bnr 134 og Gnr 1006, Bnr 254 i Tensberg kommune. Org.nr. 991 372 350 i Foretaksregistret i Brønnøysund.

Hver enkelt sameier kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten, boder og garasjer ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husorden innebærer ikke bare plikter, men den skal først og fremst sikre alle sameiere orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

Ved kildesortering, salg/kjøp, rydding, skifte av leietager, arbeide i seksjonene etc. gjelder bestemte regler.

- Unormalt *store mengder avfall* etc. skal ikke legges i Sameiets kildesorteringskasser. Kassene gjelder bare for husholdningsavfall.
 - Ved *flytting* inn eller ut -store mengder avfall skal ikke plasseres i avfalls-kassene, men levers til gjenvinningsstasjon.
 - Malespann, rengjøringsmidler, spraybokser, bilprodukter eller annet som ikke godkjennes for husholdningsavfall skal ikke legges i Sameiets kasser. Det må leveres til gjenvinningsstasjon.
 - Batterier, lysstoffrør/sparepærer/lyspærer ol. skal leveres i EL butikker eller til gjenvinningsstasjon.
 - Ekstra poser til matavfall kan hentes i rengjøringsrommet i kjelleren.
 - Er det usikkerhet vedr. sortering av avfall ta kontakt med styret i Sameiet eller gjenvinningsstasjon / VESAR.
- Når det skal utføres bygggearbeider, oppussing etc. kreves det ekstra stor aktsomhet og styret skal orienteres om arbeidet som skal utføres. Styret vil da oppnevne en egen person som kontrollerer at regler om renhold og avfall blir fulgt.
- Ved bygggearbeider eller annet som fører til ekstraordinær mye skitt og støv, pålegges det seksjonseieren daglig renhold. Når arbeidet er avsluttet påkreves et mer omfattende renhold. Om styret ikke er fornøyd med hvordan oppgangen etc. ser ut etter arbeidet, flytting etc. kan styret sørge for renhold for sameierens regning.
- Ved flytting, bygggearbeider etc. må skader på dører, i oppgang etc. utbedres av den som flytter. Styret kan om nødvendig sette bort arbeidet for regning til den som har påført skadene.
- Etter bygggearbeider må det ryddes ekstra godt utendørs.
- Det er ikke lov å blande betong eller annet på asfalten ute med mindre det er en beskyttelsesplate under.
- Renhold i fellesområde er satt bort til et eksternt firma. I rengjøringsrommet i kjelleren henger en oversikt som viser dato for rengjøring.

Sameiet E Kornveien 3

Ordensregler **Versjon 4** 23.10.2019




8) Styret i Sameiet har avtale med et eksternt firma som står for snørydding foran hovedbygget, veiene og område ved garasjene og på parkeringsplassene. Fra utgangsdør oppgang A, B og snr.1 og ut er den enkelte oppgang ansvarlig for. Jfr. Vedtektene § 5 punkt 13 og § 7 punkt 1 f.


9) Bytte av lyspærer i fellesområde har **alle** ansvaret for. Lyspærer i TEK rom i kjelleren.

10) Plassering av utstyr, barnevogn, sykkel, sko m.m. i fellesområde må unngås.

11) Hensyn til naboen. Etter kl. 23.00 må TV, radio, stereoanlegg og spill med Instrument dempes slik at man unngår å forstyrre naboeene.

12) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensregler. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Jfr. Eierseksjonsloven § 28.

13)  Utgangsdørene skal til enhver tid være lukket og låst. Tap av nøkkel / nøkler og behov for å bestille - det er kun styremedlemmer med rekvisisjonsrett som kan bestille. Jfr. Vedtektene §12 punkt 7 og Rekvisisjonsavtalen.

14)  Masternøkkel- GH2 og GH5.: Sameiets 2 masternøkler/GH oppbevares i nøkkelskap i Sameiet som disponeres av styret i Sameiet E Kornveien 3. Ved behov i nødstilfelle kan en i styret kontaktes for å låse opp. Jfr. Vedtektene § 12 punkt 7.

15) Stoppekranene til 3 utekraner: Styremedlemmene i Sameiet har ansvaret for å stenge de 3 stoppekranene til vann om høsten og åpne om våren. En i snr. 3 og to i boden til snr. 9.

16) I rengjøringsrommet i kjelleren:
- Stoppekran og avlesing av kommunalt vann inn i Sameiet.
- Varmtvannsbereder til rengjøringsrommet.

17) Oversikt over stoppekran/er og varmtvannsbeholder/e til alle leilighetene i Sameiet
- Vedlegg til Ordensreglene:
a) Stoppekran/er
b) Varmtvannsbeholder/e



Tidligere Ordensregler gjelder ikke:
Versjon 1 20.02. 2012. Versjon 2 10.05.2016. Versjon 3 07.02.2018

Utskrift: onsdag, 13. november 2019 Side 2 av 2

4

Sameiet E Kornveien 3

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	Leder	Heidi Wessel-Aas	E Kornveien 3
	Styremedlem	Kim Glomsrud	E Kornveien 3 B
	Styremedlem	Jannicke Veberg	E Kornveien 3
Varamedlem	Juul Lyseggen		E Kornveien 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet E Kornveien 3

Sameiet består av 11 seksjoner.
Sameiet E Kornveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991372350, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

E Kornveien 3

Gårds- og bruksnummer:
1006 134

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet E Kornveien 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter i 2021.
Årsmøtet 19. mai ble avholdt elektronisk, stemmeperiode: 19. juni kl.09:00 - 22. juni kl. 09:00.

Saker av betydning:
Da Altibox skulle avvikle sin daværende ordning og erstatte den den med en dyrere versjon ble det bestemt at Sameiet skulle gå over til Telenor som har samarbeid med OBOS. Tross manglende TV2 en periode har dette fungert tilfredsstillende.

Vannlekkasje på badet i s.nr. 4 viste seg å komme fra badet i s.nr 7 i etasjen over. Årsaken var overgang fra dusjing direkte på gulvet til dusjing i kabinett med dertil omlegging av avløpdireksjon av dusjvann. Badet i s.nr 7 ble renover, bekostet av seksjonseier og forsikringsselskapet IF dekket følgeskadene.

Olimb Rørfornyng AS utførte "rør-i-rør" fornyng 18. og 19. august p.g.a. problemer med at soilrør tidvis gikk tett. Dette berørte i hovedsak s.nr. 4. Rørene er gamle og ved inspeksjon ble det avdekket et konglomerat av rør under bygg A.

5

Sameiet E Kornveien 3

Verandaene på B- siden ble bygget ferdig, maling gjenstår.

Vinduer på nordsiden hos. s.nr. 21 og s.nr. 5 er skiftet. Verandadør hos s.nr. 3 er skiftet og vinduene til s.nr. 21 på sørsiden er malt.

Dugnader vår og høst har vært en suksess og det fortsetter vi med!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 726 060,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 801 307,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et **underskudd på kr 130 642,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 55 582,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

6

Sameiet E Kornveien 3

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med prisindeks. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet E Kornveien 3.

Lån

Sameiet E Kornveien 3 har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. TV/Media ble økt fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET EKORNVEIEN 3
ORG.NR. 991 372 350, KUNDENR. 3385

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	726 060	666 408	726 000	764 000
Andre inntekter		0	21 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		726 060	687 408	726 000	764 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 233	-8 337	-15 078	-15 078
Styrehonorar	4	-17 500	-17 500	-17 500	-17 500
Forretningsførerhonorar		-61 510	-60 010	-61 210	-63 040
Konsulenthonorar	5	-2 419	-1 890	-2 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	6	-505 716	-446 306	-230 000	-158 000
Forsikringer		-83 697	-79 661	-82 050	-87 923
Kommunale avgifter	7	-16 019	0	0	0
Energi/fyring		-22 287	-12 093	-18 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 280	-22 680	-25 200	-63 480
Andre driftskostnader	8	-51 647	-48 113	-47 600	-55 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-801 307	-698 081	-500 138	-487 621

DRIFTSRESULTAT	-75 247	-10 673	225 862	276 379
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10	121	0	0
Finanskostnader	10	-55 405	-71 179	-60 000	-49 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 395	-71 058	-60 000	-49 000

ÅRSRESULTAT	-130 642	-81 730	165 862	227 379
--------------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Udekket tap		-130 642	-81 730		

SAMEIET EKORNVEIEN 3
ORG.NR. 991 372 350, KUNDENR. 3385

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		847 995	847 995
SUM ANLEGGSMIDLER		847 995	847 995

OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	2 070
Forskuddsbetalte kostnader		37 005	20 290
Driftskonto OBOS-banken		23 691	357 956
Driftskonto OBOS-banken II		372	372
Skattetrekkskonto OBOS-banken		443	443
Sparekonto OBOS-banken		4 714	4 704
SUM OMLØPSMIDLER		66 261	385 836

SUM EIENDELER	914 256	1 233 831
----------------------	----------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-506 773	-376 131
SUM EGENKAPITAL		-506 773	-376 131

GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 410 350	1 584 204
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 410 350	1 584 204

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 276	23 424
Skyldige offentlige avgifter	13	24	93
Påløpte renter		1 785	1 402
Annen kortsiktig gjeld	14	3 593	838
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 679	25 757

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	914 256	1 233 831
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0
Tønsberg, 21.2.2022		
Styret i Sameiet E Kornveien 3		
Heidi Wessel-Aas/s/	Kim Glomsrud/s/	Jannicke Veberg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	700 860
Media pakke	25 200
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	726 060

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 375
Påløpte feriepenger	-172
Arbeidsgiveravgift	-2 686
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 233

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 17 500.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-2 419

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-366 989
Drift/vedlikehold VVS	-90 936
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 792
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-505 716

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-16 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-16 019

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-37 123
Snørydding	-9 135
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-2 460
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 647

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
SUM FINANSINNTEKTER	10

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-55 405
SUM FINANSKOSTNADER	-55 405

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. Påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet .

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 8 år.	
Opprinnelig 2020	-1 584 204
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	173 854
	-1 410 350
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 410 350

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-24
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-24

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-172
Påløpte kostnader	-3 421
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 593

SAK 5

A.

IN- Individuell nedbetaling på fellesgjeld.(for den enkelte seksjonseier)

Pris kr. 25.000 i etablering.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret (minimum 6.600 og maksimum kr. 15.840)
Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier: kr. 1.500,- pr. avtale (dekke av seksjonseier)

Tilknytning til et eventuelt lån nr 2: kr. 20.000,-.

Sameiets eksisterende lån kan ikke refinansieres og endres i størrelse og nedbetalingstid dersom det er bundet en IN avtale til lånet.
Refinansiering må være på like vilkår.

Innbetaling på lånet kan kun skje 2 ganger pr år(hver halvår).

B

Vedteksendringer.

Styret legger frem nye oppdaterte vedtekter som ønskes behandlet.

Disse følger vedlagt. (krever 2/3 flertall)

Annen informasjon om sameiet

.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 913587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Ekomrveien 3

Møtedato: 05.04.2022

Møtetidspunkt: 17.30

Møtested: Obos. Kastelet

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anita Dahl.

Møtet ble åpnet av styreleder Heidi Wesel-Aas.

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Heidi Wessel-Aas foreslått.
Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Til stede: 6 seksjonseiere, - representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Anita Dahl foreslått. Som protokollvitne ble Jannicke Veberg foreslått.
Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport 2021

Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

3. Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 17.500.

Vedtak: Vedtatt

2

Sameiet Ekomveien 3

5. Behandling av innkomne forslag

A In ordningen- individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Styret legger fram forslag om IN ordningen.

Saksframstilling: Informasjon om IN- ordningen, kostnader og benyttelse av IN- var vedlagt innkallingen. Etablering kr. 25.000,-, individuelle kontrakter kr. 1.500,- pr. kontrakt. Årlig administrasjonsgebyr til Obos: 10% av forretningsførerhonoraret (minimum 6.600- maksimum 15.840,-)

Vedtak: Enstemmig vedtatt med 6.stemmer.

B Vedtektsendringer

Saksframstilling: Styret legger fram nye oppdaterte vedtekter i henhold til revidert Eierseksjonslov.

Forslag til vedtak: styret innstiller på å godkjenne vedtektene

Vedtak: Enstemmig vedtatt med små justeringer.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Heidi Wessel-Aas foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Som varamedlem for 1 år, ble Jon-Eivind Carlsen foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Heidi Wessel-Aas/s/

Fører av protokollen

Navn: Anita Dahl/s/

Protokollvitne

Navn: Jannicke Veberg /s/

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ekorneveien 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3385>

- Hvordan deltar du digitalt?**
- Du får en link via SMS.
 - Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
 - Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

- Hvem kan stemme på årsmøtet?**
- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
 - En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

- Saker til behandling**
1. Godkjenning av møteinnkallingen
 2. Valg av protokollvitner
 3. Vedtektsendring- tilleggs punkt

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ekorneveien 3

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Obos er møteleder.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2 Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Jannicke Veberg og Juul Lyseggen er valgt.

Sak 3 Vedtektsendring- tilleggs punkt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det ble vedtatt på det ordinære årsmøtet å inngå avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. I den forbindelse må følgende tekst inn i vedtektene:
"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Styrets innstilling
Vedtas.

Forslag til vedtak
Tilleggstekst i vedtektene vedr IN vedtas.

Lena Pedersen-Kjøle

Fra: Morten Lian Bakke <morten.lian.bakke@OBOS.no>
Sendt: torsdag 1. desember 2022 09:37
Til: Lena Pedersen-Kjøle
Emne: SV: Spørsmål tilknyttet IN-ordning i Sameiet Ekorneveien 3 orgnr. 991372350

Heisann!

Etableringsgebyr betales en gang, det er pt. Kr 1875,- ink.mva. Det er kun total gjeld som kan innfris, se kulepunkter fra avtalen under.

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Med vennlig hilsen
Morten Lian Bakke, Rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Region Vestfold
Tlf:+4733309405



Storgaten 20| Pb.293 Sentrum, 3101 Tønsberg
Telefon: | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no



Fra: Lena Pedersen-Kjøle <lena@bs-partners.no>
Sendt: tirsdag 29. november 2022 15:07
Til: Morten Lian Bakke <morten.lian.bakke@OBOS.no>
Emne: Spørsmål tilknyttet IN-ordning i Sameiet Ekorneveien 3 orgnr. 991372350

Hei.
Viser til hyggelig telefonsamtale og oversender som avtalt noen spørsmål tilknyttet vedtatt IN-ordning i Sameiet Ekorneveien 3. Vi skal selge leiligheten snr. 5 med tilhørende garasje i rekke snr. 12 (garasje nr. 13) for Kim Glomsrud.

Hvor skal seksjonseier henvende seg for inngå en IN-avtale?
Hva er kostnadene som tilkommer dersom seksjonseier vil inngå individuell nedbetaling av fellesgjeld (etableringsgebyr, administrasjonsgodtgjørelse etc)?
Vil du samtidig oppgi kontaktinformasjon til styreleder Heidi Beate Wessel-Aas?

På forhånd takk for svar - ha fortsatt en fin, fin tirsdag :0)

Med vennlig hilsen
Bakke Sørvik & Partners AS

Lena Pedersen-Kjøle
Eiendomsmegler/Back-office
Mobil: 979 66 155 - lena@bs-partners.no
Faks: 333 11 300

Bakke Sørvik & Partners AS
Storgaten 47, 3126 Tønsberg

Klikk her for å se våre nettsider eller følg oss på Facebook

Lena Pedersen-Kjøle
Eiendomsmegler/Back-office

Telefon: 97 96 61 55
Kontor: 333 11 333
Faks: 33 31 13 00

Besøksadresse:
Storgaten 47, 3126 Tønsberg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeåls, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller løkerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer

8.250 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer

9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4,000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierna.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi- ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28220322

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Ekomveien 3B, 3112 Tønsberg

Betegnelse: GNR 1006, BNR 134, snr 5 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐ Kontanter

☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

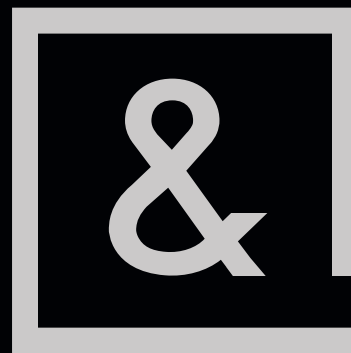
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 19.12.2022 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO